

ת"פ 58714/05/23 - מרדכי בורכו נגד אילן סלוצקי

בית משפט השלום בבית שאן

תפ"מ 58714-05-23 ברכו נ' סלוצקי ואח'
תיק חיצוני:

כבוד השופטת ודאד יונס גנאים	בפני
מרדכי בורכו ע"י ב"כ עוה"ד	תובע
	נגד
1. אילן סלוצקי ע"י ב"כ עוה"ד	נתבעים
2. יחצ"ג בע"מ ע"י ב"כ עוה"ד	

פסק דין

בין התובע, הבעלים של משק 54 במושב בתי יוסף לבין הנתבעים נחתם ביום 7.1.22 הסכם שכירות להשכרת מבנה מגורים בשטח של 248 מ"ר, בריכה וגינה הצמודים לו, הסכם זה הוארך בהסכמת הצדדים ביום 1.1.23 עד ליום 5/24.

בתביעה לפינוי מושכר שהוגשה טען התובע כי הנתבעים הפרו את הסכם השכירות ולא שילמו את תשלומי החובה החלים על הנכס למועצה האזורית, לחברת התקשורת, החשמל והמים. לא ביטחו את הנכס ולא, עמדו בתשלום דמי השכירות.

להגנתם טענו הנתבעים בתמצית, כי אומנם חל פיגור בתשלומי החובה החלים על הנכס, אך מאוחר יותר כל התשלומים המתחייבים מחוזה השכירות שולמו וכי אין עילה לפנותם מהנכס.

כתב ההגנה אכן לא נערך בהתאם לתקנה 81 לתקנות, ולא צורף לו תצהיר, אך מאחר ובדין וויתרו הצדדים על חקירת המצהירים והסתפקו בסיכומים, אין בפגם זה כשלעצמו כדי להצדיק קבלת התביעה.

לאחר ששקלתי בטעות הצדדים אני מחליטה כדלקמן:

לא יכולה להיות מחלוקת כי סעד הפינוי הוא סעד קיצוני ובטרם בית המשפט מכריע בשאלת הפינוי, עליו לתת דעתו לחומרת ההפרה ולהימשכותה, לאופיה ולארכה של מערכת היחסים בין הצדדים, לתום הלב של הצדדים לנסיבות שהובילו להגשת התביעה, וכן לראיות נוספות אשר הוצגו בפניו. נפסק כי על הבית המשפט לשקול היטב את טיעוני הצדדים ולאזן בין האינטרסים השונים של הצדדים (תפ"מ (ת"א) 3818-05-22 קיבוץ כרמיה אגודה שיתופית חקלאית נ' חגור תעשיות בע"מ).

בענייננו, הסכימו הצדדים בדיון בפני כי דמי השכירות שולמו, וכי השיק נשוא דמי השכירות של חודש 6/23 חזר מסיבה טכנית בלבד. עילת הביטול, עניינה בעיקר בפיגור בתשלומי החובה החלים על הנכס לגופים השונים שכנטען על ידי הנתבעים שולמו לאחר קבלת ההתראה על ביטול ההסכם.

מההתכתבות בין הצדדים, עולה כי עוד בטרם נשלחה הודעת הביטול של ההסכם לנתבעים העלה הנתבע 1 את הקושי הכלכלי אליו נקלע בחודשי החורף ועקב דרישת התובעים לא להשכיר את הנכס לערבים (נספח ב' 1 לכתב ההגנה), וכן עקב ההעלאה המשמעותית של דמי השכירות וביקש ארכה לתשלום הפיגורים עד לתחילת העונה (נספח 4 לכתב התביעה). עוד עולה מנספחי הכתב ההגנה עולה כי נסגרו הזמנות של לקוחות במושכר עד לחודש 8/23 שביטולם עלול להסב נזק כלכלי כבד לנתבעים ולחשוף אותם בפני תביעות מצד המזמינים.

בע"א 1368/02 צמנטכל ב. קוטיק בע"מ נ' משרד הבינוי והשיכון נפסק כי סירוב הנפגע מהפרת החוזה לתיקון ההפרה ועמידתו על זכות הביטול, עשויה להיחשב כשימוש בזכות שלא בדרך מקובלת ובתום לב, כמשמעותם בסעיף 39 לחוק או "כבלתי צודקת" במובן סעיף 7(ב) לחוק החוזים (תרופות), גם בנסיבות בהן הפרת החוזה הייתה הפרה יסודית. יתרה מזו, לא אחת נפסק כי קיומו של חוב לרשויות בגין אחזקת המושכר אינו מקים כשלעצמו עילת פינוי (תפ"מ (חי') 5496-11-22 סימונה זהריה הלנה נ' איב פדידה).

בענייננו אין מחלוקת כי דמי השכירות שולמו, כאשר השיק של חודש 6/23 חזר מסיבה טכנית בלבד. הנתבעים פעלו לסלק כטענתם את הפיגורים בתשלומים החלים על הנכס לרשויות וסגרו הזמנות של לקוחות בנכס עד לחודש 8/23.

בנסיבות אלה אני מורה על צו פינוי מותנה המורה לנתבעים לפנות את המושכר עד יום 1.10.2023.

ככל וימציאו הנתבעים לתובעת, עד יום 15.8.2023, אישור המעיד על היעדר חוב לרשויות בין אחזקת המושכר וכן יעמדו בתשלום דמי השכירות החודשיים - יידחה מועד הפינוי עד לסוף תקופת השכירות.

ניתן היום, י"ז תמוז תשפ"ג, 06 יולי 2023, בהעדר הצדדים.